



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björken i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björken i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0802 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skultorp 31:1	1960-03-31	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har skett under 2023 med godkänt resultat.
Radonmätning har utförts under 2020 med godkänt resultat.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	garageplatser	255
24	p-platser varav 3 för besökare	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2592
Totalt 87 objekt		2847

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.
Föreningens fastighet är belägen på adressen Höglandavägen 2 A-F.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Kalmi Claesson	Ordförande	2023-09-18
Joelle Cristea Turesson	Ledamot	2019-11-07
Birgit Johannesson	Ledamot	2019-11-07
Eva Sundström	Ledamot	2017-02-27
Kristina Claesson	Ledamot	2019-11-07
Isak Cristea Turesson	Ledamot	2019-11-07
William Hellkvist Karlsson	Ledamot	2021-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: William Hellkvist Karlsson, Kristina Claesson och Isak Cristea Turesson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgit Johannesson, Kristina Claesson, Joelle Cristea Turesson och Johan Claesson.

Revisorer har varit: Erik Hallåsen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Birgit Johannesson som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har utfört följande åtgärder under 2023;

- Läckage som upptäcktes på några av de balkonger som är högst upp åtgärdades.
- En Julgran införskaffades, som fick pryda gården under julen.
- Tillsammans med några av våra medlemmar planterades blommor i krukor utanför våra entrér.
- Arbetet med entrétaken över A, C, D, E och F har fortsatt, men olika omständigheter gjorde att dessa inte kunde byggas under 2023.
- En OVK kontroll genomfördes, med godkänt resultat.
- Fyra markskyltar att ställas utomhus med texten "Varning för snöras och istappar" har införskaffats.
- Representant från styrelsen har deltagit vid Fastighetsmässan, Arenan Skövde, HSBs hundraårsjubileum på HSB-kontoret i Skövde samt lunch-kundträffar anordnade av HSB. Även deltagande har skett vid digitala föreläsningar anordnade av Rättsakuten. Det har handlat om juridiska frågor i samband med upphandling av byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader.

- Alla nya medlemmar har fått ett personligt introduktions- och välkomstsamtal med syftet att känna sig välkommen och delaktig i de direktiv som gäller i föreningen. De får också ett ansikte på någon i styrelsen vid detta möte samt en liten välkomstblomma.
- Under året har 38 verktyg/redskap lånats ut till medlemmarna från det omfattande förråd som tidigare styrelser inrättat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Stamreovering
2015	Fönsterbyte
2016-2017	Installation av mekanisk ventilation
2016-2018	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2018	Byggnation av sophus

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder 2024:

- Bygga entrétak
- Plantering av tujor
- Bilda arbetsgrupp för utomhusmiljön.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50, varav 49 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49, varav 48 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	349	335	302	230	38
Skuldsättning, kr/kvm	3 352	3 566	3 661	3 749	3 836
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 682	3 917	4 021	4 117	4 214
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	170	160	157	144	157
Årsavgifter, kr/kvm	880	838	814	802	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	842	801	781	762	756
Nettoomsättning, tkr	2 385	2 282	2 223	2 169	2 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	653	613	518	518	-30
Soliditet, %	25	20	16	12	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan

olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	84 200	0	0	84 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 284 032	0	284 000	2 568 032
S:a bundet eget kapital, kr	2 368 232	0	284 000	2 652 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-271 093	612 864	-2 840 000	57 770
Årets resultat, kr	612 864	-612 864	653 225	653 225
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	341 771	0	-2 186 775	710 995
S:a eget kapital, kr	2 710 003	0	-1 902 775	3 363 227

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 284 000 kr och ianspråktagande har skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	341 770
Årets resultat, kr	653 225
Reservation till underhållsfond, kr	-284 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	710 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	710 995

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 384 902	2 281 679
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 281	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 397 183	2 281 679
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-966 697	-849 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 322	-193 947
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-150 490	-146 903
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 340	-341 340
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 644 848	-1 531 216
RÖRELSERESULTAT		752 335	750 463
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43 198	5 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 308	-143 000
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-99 110	-137 599
ÅRETS RESULTAT		653 225	612 864

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	653 225	612 864
Reservering till fond för yttre underhåll	-284 000	-258 000
Överföring till balanserat resultat	369 225	354 864

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 593 795	10 935 135
Summa materiella anläggningstillgångar		10 593 795	10 935 135
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 594 295	10 935 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		953 644	807 905
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 556	1 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	64 212	48 230
Summa kortfristiga fordringar		1 019 412	857 640
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 800 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 819 412	2 357 640
SUMMA TILLGÅNGAR		13 413 707	13 293 275

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 200	84 200
Fond för yttre underhåll		2 568 032	2 284 032
Summa bundet eget kapital		2 652 232	2 368 232
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		57 771	-271 093
Årets resultat		653 225	612 864
Summa fritt eget kapital		710 995	341 771
Summa eget kapital		3 363 227	2 710 003
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 824 035	9 542 535
Summa långfristiga skulder		7 824 035	9 542 535
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 718 500	610 200
Medlemmarnas inre fond	Not 14	53 147	55 070
Leverantörsskulder		75 896	22 658
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 136	4 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 011	82 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	372 756	266 257
Summa kortfristiga skulder		2 226 445	1 040 738
Summa skulder		10 050 480	10 583 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 413 707	13 293 275

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	752 335	750 463
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	341 340	341 340
Korrigerig avskrivningar	0	-6 255
	<u>1 093 675</u>	<u>1 085 548</u>
Erhållen ränta	43 198	5 401
Erlagd ränta	-142 308	-143 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>994 564</u>	<u>947 948</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 033	-6 648
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	77 407	-30 598
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 055 939</u>	<u>910 702</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-610 200	-270 100
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-610 200</u>	<u>-270 100</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	445 739	640 602
Likvida medel vid årets början	2 307 905	1 667 303
Likvida medel vid årets slut	<u>2 753 644</u>	<u>2 307 905</u>
	445 739	640 602

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	49 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 281 260	2 172 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	96 984	94 080
Intäkt andrahandsupplåtelse	668	3 655
Övriga intäkter och ersättningar	5 990	11 344
	2 384 902	2 281 679
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	12 281	0
	12 281	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 869	-37 248
El	-98 989	-80 509
Uppvärmning	-307 514	-301 695
Vatten	-76 688	-72 450
Renhållning	-78 686	-76 573
TV, bredband, iptelefoni	-10 682	-10 748
Obligatoriska besiktningar	-47 813	0
Serviceavtal	-11 330	-3 529
Förvaltningskostnader	-132 009	-128 623
Försäkringar	-42 884	-37 821
Fastighetsskatt	-59 840	-59 840
Övriga driftskostnader	-15 393	-39 990
	-966 697	-849 026
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 200	-13 150
Övriga förvaltningskostnader	-134 865	-128 462
Kontorsutrustning och -material	-3 410	-16 081
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-416
Konsulter	-3 131	-8 000
Förbrukningsinventarier	-140	-330
Medlemsavgifter HSB	-24 083	-23 133
Stämma och styrelse	-6 493	-4 375
	-186 322	-193 947
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 418	-61 276
Vicevärdsarvode	-61 200	-58 200
Övriga arvoden	0	-1 650
Övriga personalkostnader	0	-389
Revisionsarvode	-1 531	-2 840
Sociala avgifter	-24 341	-21 799
Utbildning	0	-750
	-150 490	-146 903
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-334 946	-334 946
Markanläggningar	-6 394	-6 394
	-341 340	-341 340

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 444 809

15 444 809

Ingående anskaffningsvärde mark

178 000

178 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

127 869

127 869

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**15 750 678****15 750 678****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 796 364

-4 467 672

Korrigerig avskrivning

0

6 255

Årets avskrivningar byggnader

-334 946

-334 946

Ingående avskrivningar markanläggningar

-19 180

-12 786

Årets avskrivningar markanläggningar

-6 394

-6 394

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 156 883****-4 815 543****Utgående redovisat värde****10 593 795****10 935 135**

Redovisade värden byggnader

10 313 499

10 648 445

Redovisade värden mark

178 000

178 000

Redovisade värden markanläggningar

102 296

108 690

Fastighetsbeteckning: Skultorp 31:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	14 400 000	4 170 000	18 570 000	18 570 000
Lokaler		169 000	244 000	413 000	413 000
		14 569 000	4 414 000	18 983 000	18 983 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

11 443 000

11 443 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**11 443 000****11 443 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

1 556

1 505

1 556**1 505****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 212

48 230

64 212**48 230**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-07	1 500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	300 000	0
Placering HSB 6 mån			0	1 500 000
			1 800 000	1 500 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,98%	2025-12-01	1 740 000	60 000
Swedbank Hypotek AB		1,33%	2029-09-25	4 067 160	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,28%	2026-11-25	2 244 375	67 500
Swedbank Hypotek AB		2,16%	2024-11-25	1 491 000	35 000
				9 542 535	262 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 824 035**

Nästa års amortering av långfristig skuld 227 500

Lån som ska konverteras inom ett år 1 491 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 718 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 050 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 230 035

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	55 070	56 565
Uttag	-1 923	-1 496
	53 147	55 070

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 136	4 136
	4 136	4 136

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 500	38 959
Arbetsgivaravgifter	511	31 846
Övriga kortfristiga skulder	0	11 612
	2 011	82 417

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	7 651	3 450
Förutbetalda årsavgifter och hyror	200 205	189 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 900	73 557
	<u>372 756</u>	<u>266 257</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Johan Kalmi Claesson

.....
Eva Sundström

.....
Kristina Claesson

.....
William Hellkvist Karlsson

.....
Isak Cristea Turesson

.....
Joelle Cristea Turesson

.....
Birgit Johannesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Hallåsen
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björken i Skövde, org.nr. 766600-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björken i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Hallåsen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Björken i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN CLAESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:13:49



KRISTIINA CLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:37:50



JOELLE CRISTEA TURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:02:59



EVA SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:50:04



BIRGIT JOHANNESSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 16:19:46



WILLIAM KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:47:13



ISAK CRISTEA TURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:26:18



ERIK HALLÅSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:00:04



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:32:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Björken i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK HALLÅSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:57:27



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:32:24



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.